

CONTRATO DE COMPRA VENTA

Señor Notario:

Sírvase extender en su Registro de Escrituras Públicas, una en la que conste el presente Contrato de Compraventa (en adelante el "Contrato") que celebran de una parte la empresa SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA - SEDAPAL, en adelante el **VENDEDOR**, con RUC N° 20100152356, con domicilio para los efectos del presente Contrato en Autopista Ramiro Prialé N° 210, La Atarjea, el Agustino, provincia y departamento de Lima - Perú, debidamente representada por el Sr. Jorge José Barco Martínez, con DNI N° 10218302, en su calidad de Gerente General, debidamente facultado mediante poder inscrito en la Partida Electrónica N° 02005409, Asiento C00069, del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX Sede Lima; y de la otra parte, CONSORCIO MANTENIMIENTO Y OPERACIONES DEL PERÚ S.A.C., en adelante el **COMPRADOR**, con RUC N° 20524124808, con domicilio en Av. Jorge Basadre N° 310 - Dpto. 502, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima - Perú, debidamente representada por su Gerente General Sr. Luis Eduardo Celis Sánchez, identificado con Carné de Extranjería N° 000585249 y de su apoderada, Sra. Carolina De la Guerra Villarán, identificada con DNI N° 10222055, ambos con poderes inscritos en la Partida Electrónica N° 12410032, Asiento C00001, del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX Sede Lima. Al **VENDEDOR** y al **COMPRADOR** se les denominará conjuntamente las "Partes".

El presente Contrato se celebra de acuerdo con los términos y condiciones siguientes:

PRIMERA: ANTECEDENTES

- 1.1 Mediante Ley N° 28059 - Ley Marco de Promoción de la Inversión Descentralizada y su reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N° 015-2004-PCM, se estableció el marco normativo para que el Estado, en sus tres niveles de gobierno (Gobierno Nacional, Gobiernos Regionales y Gobiernos Locales), promueva la inversión de manera descentralizada; señalándose como modalidades generales de participación de la inversión privada: (i) la participación de la inversión privada en proyectos públicos, y (ii) iniciativas privadas en proyectos de inversión sobre recursos estatales.
- 1.2 Asimismo, mediante Decreto Legislativo N° 1012 - Ley Marco de Asociaciones Público - Privadas y su reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N° 146-2008-EF, se modificó el procedimiento de tramitación y evaluación de las iniciativas privadas.
- 1.3 Mediante Acuerdo Comité Saneamiento 593-04-2008-IP adoptado en la sesión N° 593 del 02 de diciembre del 2008 por el Comité de PROINVERSIÓN en Saneamiento y Proyectos del Estado (en adelante EL COMITÉ) se admitió la solicitud de la Iniciativa Privada "Proyecto Los Portales de Breña" (en adelante la IP) y se encargó a la Dirección de Proyectos - hoy Dirección de Asuntos Técnicos- comunique al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento y a SEDAPAL para que de acuerdo al Decreto Legislativo N° 1012, se pronuncien respecto a la IP.
- 1.4 Con Oficios N°s. 189 y 190-2008/DE-DP/PROINVERSIÓN del 05 de diciembre de 2008, se solicitó opinión al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento y a SEDAPAL sobre el interés y relevancia de la IP.



- 1.5 Con Oficio N° 097-2009-VIVIENDA-VMVU del 19 de enero de 2009 el Viceministerio de Vivienda y Urbanismo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento emitió conformidad al contenido del el Informe N° 6321-2008-VIVIENDA/VMVU/DNV que considera de interés y relevancia la ejecución y el desarrollo de la IP.
- 1.6 Con Carta N° 275-2009-GG del 16 de febrero de 2009, la Gerencia General de SEDAPAL informó que considera que debe declararse de interés la IP.
- 1.7 Con Oficio N° 066-2009-INC/DG del 20 de marzo de 2009, el Instituto Nacional de Cultura informó que la Comisión Nacional Técnica de Arquitectura y Urbanismo acordó levantar la presunción legal de patrimonio cultural de la Nación de EL INMUEBLE.
- 1.8 Con Oficio N° 594-2009/VIVIENDA-VMCS-DNC del 06 de mayo de 2009, la Dirección Nacional de Construcción del Viceministerio de Construcción y Saneamiento remitió el Informe Técnico de Tasación donde se establece que el valor comercial de EL INMUEBLE es de US\$ 1.385.933,05.
- 1.9 Mediante Acuerdo de Consejo Directivo de fecha 06 de mayo de 2009, el Consejo Directivo acordó asignar al Comité de PROINVERSIÓN en Activos, Inmuebles y otros Proyectos del Estado – PRO VALOR, la Iniciativa Privada Proyecto “Los Portales de Breña”.
- 1.10 Mediante Acuerdo Comité Pro Valor 07-01-2009-Inmuebles adoptado en la Sesión N° 7 del 04 de junio del 2009 se aprobaron modificaciones a la IP.
- 1.11 Con Oficio N° 68-2009/JP-INM-DAT/PROINVERSIÓN del 04 de junio del 2009, se remitió a EL PROPONENTE los alcances del Acuerdo indicado en el párrafo precedente.
- 1.12 Con Carta de fecha 05 de junio del 2009, EL PROPONENTE expresó su conformidad a las modificaciones propuestas mediante Oficio N° 68-2009/JP-INM-DAT/PROINVERSIÓN.
- 1.13 Con Carta N° 1270-2009-GG del 01 de julio de 2009, SEDAPAL remitió una ampliación a las modificaciones aprobadas por Acuerdo Comité Pro Valor con fecha 04 de junio de 2009, adjuntando la Memoria Descriptiva y el costo que SEDAPAL considera como referencia para la Oficina de 1,000.00 m2 como parte de la compensación por la compra de EL INMUEBLE.
- 1.14 Con Oficio N° 1259-2009/VIVIENDA-VMVU del 14 de julio de 2009, el Viceministro de Vivienda de Urbanismo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, remite el Informe N° 227-2009-VIVIENDA/VMVU/DNV a través del cual el Director Nacional de Vivienda manifiesta que corresponde a SEDAPAL en su calidad de propietario del bien, aprobar la transferencia del inmueble estableciendo las condiciones y determinando el valor del mismo.

Asimismo, en dicho documento, precisan que se abstienen de expresar una opinión al respecto por las razones expuestas, reiterando el interés y relevancia de la propuesta de IP, toda vez que se desarrolla en concordancia con los objetivos de este Sector.



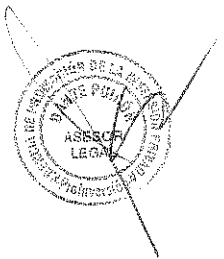
- 1.15 Con Acuerdo Comité Pro Valor 13-03-2009-Inmuebles adoptado en la Sesión N° 13 del 16 de julio de 2009 se acordó dejar sin efecto el Acuerdo Comité Pro Valor 07-01-2009-Inmuebles y aprobar las modificaciones a la IP.
- 1.16 Con Carta de fecha 05 de agosto, recibida el 06 de agosto de 2009, el PROPONENTE expresó su conformidad con las modificaciones aprobadas por el Comité Pro Valor.
- 1.17 Mediante Oficio N° 93 y 94-2009/JP-INM-DAT/PROINVERSIÓN del 18 de agosto de 2009 se remitió a SEDAPAL y al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, respectivamente, el proyecto de Declaración de Interés de la IP a fin que, conforme lo establece el marco legal vigente, nos alcancen su opinión al respecto.
- 1.18 Con Carta N° 1568-2009-GG del 24 de agosto de 2009, SEDAPAL remitió comentarios al proyecto, que no afectan el tenor del proyecto de la Declaración de Interés remitida, sin embargo, precisan la vigencia del Informe Legal N° 422-2009-EAL.
- 1.19 Mediante Oficio N° 1431-2009/VIVIENDA-VMVU del 26 de agosto de 2009, el Viceministerio de Vivienda y Urbanismo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, informó que encuentra conforme la opinión contenida en el Informe N° 274-2009-VIVIENDA-VMVU-DNV de la Dirección Nacional de Vivienda donde expresa que no tiene objeciones con el contenido del Proyecto de Declaración de la IP.
- 1.20 Con fecha 26 de agosto de 2009, el Directorio de SEDAPAL en su Sesión N° 021-2009 aprobó el Proyecto de Declaración de Interés de la IP.
- 1.21 Con fecha 14 de octubre de 2009, el Directorio de SEDAPAL en su Sesión N° 176-025-2009, autorizó la enajenación del inmueble de propiedad de SEDAPAL referido en el párrafo anterior, de acuerdo a lo establecido en el literal r) del artículo 48° del Estatuto Social de SEDAPAL.
- 1.22 De conformidad con lo establecido en los artículos 15° y 16° del Decreto Legislativo N° 1012, con fecha 04 de setiembre de 2009 se publicó la Declaración de Interés en el diario oficial "El Peruano", en el diario "La República" y en la página web de PROINVERSIÓN, con la finalidad de que dentro de los noventa (90) días calendarios siguientes de efectuadas las referidas publicaciones, pudiesen presentarse terceros interesados manifestando su interés en participar en la ejecución de la misma iniciativa privada o en la ejecución de un proyecto de inversión alternativo.
- 1.23 Vencido el plazo antes referido y no habiéndose presentado terceros interesados, el Consejo Directivo de PROINVERSIÓN mediante Acuerdo adoptado en su Sesión de fecha 20 de enero, acordó lo siguiente:
- o Aprobar la iniciativa privada declarada de interés denominada Proyecto Los Portales de Breña presentada por el Consorcio Mantenimiento y Operaciones del Perú (integrado por las empresas: Olivier & Celis Ingenieros C.A., Mantenimiento y Operaciones L2K C.A.; y Mantenimiento y Operaciones del Perú S.A.C.)
 - o Adjudicar directamente a favor del Consorcio Mantenimiento y Operaciones del Perú (integrado por las empresas: Olivier & Celis

[Handwritten signature]

CAF



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]



Ingenieros C.A., Mantenimiento y Operaciones L2K C.A.; y Mantenimiento y Operaciones del Perú S.A.C.) la ejecución de la IP.

- o Instruir a EL COMITÉ la negociación del contenido del respectivo Contrato de Compra Venta y de Desarrollo Inmobiliario conforme lo previsto en el Decreto Legislativo N° 1012 y sus normas complementarias.

1.24 Mediante Acuerdo Comité Pro Valor 44-03-2010-Inmuebles adoptado en la Sesión N° 44 del 26 de febrero de 2010, EL COMITÉ aprobó la ampliación del plazo de negociación de la versión definitiva de los contratos correspondientes a la IP, hasta el 23 de marzo de 2010.

1.25 Dentro del plazo establecido en el numeral 19.2 del artículo 19° del Decreto Supremo N°146-2008-EF, SEDAPAL y el Consorcio Mantenimiento y Operaciones del Perú en su calidad de Partes acordaron la versión definitiva del presente Contrato.

1.26 La versión definitiva del presente Contrato fue aprobada por el Consejo Directivo de PROINVERSIÓN en sesión del 16 de junio de 2010.

SEGUNDA: SENTIDO E INTERPRETACIÓN DE LOS TÉRMINOS EMPLEADOS EN ESTE CONTRATO

2.1 Para los efectos del presente Contrato, los términos que aparecen dentro del mismo tendrán los significados que se determinen clara e indubitadamente del contexto en el que se encuentren.

2.2 Sin perjuicio de lo establecido en el numeral 2.1 de esta cláusula, el Contrato se ejecutará de buena fe, según los términos redactados en este documento, sin tergiversar con interpretaciones arbitrarias el sentido recto, propio y usual de las palabras escritas, ni restringir los efectos que naturalmente se deriven del modo con que las Partes han expresado su voluntad y contraído sus obligaciones.

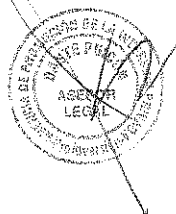
2.3 Los títulos de las cláusulas del Contrato han sido incluidos sólo a manera referencial y en este sentido, no afectarán la interpretación del mismo.

TERCERA: DECLARACIONES DE LAS PARTES

3.1 **EL VENDEDOR**, es propietario del inmueble ubicado en Av. República de Venezuela N° 858-842-812 esquina Jr. Huaraz N° 360-386, Urbanización Chacra Colorada, distrito de Breña, provincia y departamento de Lima, cuya propiedad, área, linderos y medidas perimétricas, corren inscritas en la Partida Electrónica N° 12610674 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX Sede Lima (en adelante, el **INMUEBLE**).

3.2 **EL COMPRADOR** declara haber formulado la Iniciativa Privada denominada "Los Portales de Breña" que comprende el desarrollo de un proyecto inmobiliario (construcción de un conjunto residencial) de un mínimo de 264 departamentos en el marco del Programa Mi Vivienda y la construcción de un nuevo local para la empresa Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima -SEDAPAL.

3.3 El **VENDEDOR** declara expresamente que renuncia a la hipoteca legal que se generaría por el saldo de precio.



CUARTA: OBJETO DEL CONTRATO

4.1 Por el presente Contrato, el **VENDEDOR** transfiere a favor del **COMPRADOR** la propiedad del **INMUEBLE**, debidamente acumulado en una sola Unidad Inmobiliaria, por el precio de US\$ 1'500,00.00 (Un Millón Quinientos Mil y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América), cuya forma de pago se realizará conforme a lo previsto en la Cláusula Sexta del presente contrato.

Queda expresamente establecido que la entrega y transferencia de dominio del **INMUEBLE** se realiza "ad-corporis", en la condición de "cómo está".

4.2 Las Partes declaran que la transferencia del Inmueble objeto del presente Contrato, tiene por finalidad cumplir con el objetivo de promover la participación del sector privado en proyectos de inversión para fines de vivienda, en el marco del Programa Mivivienda. En tal sentido, el **COMPRADOR** reconoce y acepta que el compromiso de ejecución del proyecto asumido se realizará conforme a lo establecido en la Declaratoria de Interés, que forma parte del presente contrato como Anexo 2.

QUINTA: CONDICIONES EN QUE SE REALIZA LA ENTREGA Y TRANSFERENCIA DE DOMINIO DEL INMUEBLE

5.1 A la firma del presente Contrato, el **VENDEDOR** cumple con entregar el **INMUEBLE** totalmente desocupado, declarando éste último recibirlo a su entera y total satisfacción.

5.2 La transferencia del riesgo del **INMUEBLE** se entiende válidamente producida al **COMPRADOR**, desde la fecha de entrega del **INMUEBLE**; por lo cual, las Partes cumplirán con suscribir el Acta de Entrega correspondiente.

5.3 EL **INMUEBLE** se entrega y se transfiere, en tanto unidad inmobiliaria, con todo cuanto de hecho o por derecho le corresponda, sin reserva o limitación alguna.

5.4 La transferencia del **INMUEBLE** objeto del presente contrato se efectúa sin reserva ni limitación alguna, comprendiendo sus aires, usos, costumbres, entradas, salidas, servidumbres y todo cuanto de hecho y por derecho le corresponde.

SEXTA: DEL PRECIO Y FORMA DE PAGO

6.1 El precio de venta del **INMUEBLE**, asciende a la suma de US\$ 1'500,00.00 (Un Millón Quinientos Mil y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América).

6.2 El precio de venta se pagará al amparo de lo establecido en el Artículo 1531° del Código Civil, conforme a lo siguiente:

6.2.1 Un pago en efectivo ascendente a US\$ 980,750.00 (Novecientos Ochenta Mil Setecientos Cincuenta y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América) mediante cheque de gerencia N° 0946484410092200000000000050 extendido por el Banco Scotiabank a la orden del **VENDEDOR**, sin más constancia que las firmas puestas en este documento. Dicho pago se realizará a la suscripción de la presente minuta.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

SEDAPAL
Equipo
Asuntos
Legales

**DIRECCIÓN DE ASUNTOS JURÍDICOS E INMOBILIARIOS
JEFECÍE
PROYECTO
- Inversión -**

[Handwritten signature]

**ASESOR
LEGAL**

[Handwritten signature]

**DOCUMENTO SELLADO Y VISADO POR
MANUEL
REYES
TOMARI
NOTARIO
DE
LIMA - PERU**

EL VENDEDOR deja expresa constancia que la simple entrega del referido título valor genera efecto cancelatorio respecto al importe que éste representa.

- 6.2.2 El saldo del precio ascendente a US\$ 519,250.00 (Quinientos Diecinueve Mil Doscientos Cincuenta y 00/100 Dólares Americanos), se cancelará mediante la entrega de un nuevo local denominado "Nuevo Centro de Atención y Recaudación de Grandes Clientes" incluyendo el mínimo de veinte (20) estacionamientos techados (en adelante, el **NUEVO LOCAL**) a ser transferido a SEDAPAL. El valor del **NUEVO LOCAL** no incluye el Impuesto General a las Ventas, el mismo que deberá ser asumido por el **COMPRADOR**.

El saldo de precio se entenderá efectivamente cancelado una vez que EL **VENDEDOR** manifieste su conformidad respecto al inmueble que recibe, aceptación que deberá constar en la respectiva Acta de Conformidad de Entrega del **Nuevo Local**, debidamente suscrita entre las Partes.

El **NUEVO LOCAL** se transferirá en propiedad exclusiva a EL **VENDEDOR**, el mismo que tendrá los requerimientos mínimos descritos en el Anexo N° 1 del presente contrato. El nuevo local no incluye equipamiento.

- 6.2.3 El valor del Nuevo Local está constituido por lo siguiente:

Costo del Inmueble: US\$ 399,250.00 (incluye pisos, puertas, revestimiento, baños, instalaciones eléctricas y sanitarias)

Costo de un mínimo 20 estacionamientos: US\$ 6,000 cada estacionamiento, resultando un total de US\$ 120,000.00.

- 6.3 Las partes aceptan que entre el **INMUEBLE** que se transfiere y el precio convenido, existe la más justa y perfecta equivalencia y que si alguna diferencia hubiere, de más o de menos, que no es evidenciada a la suscripción del presente Contrato, se hacen de ella mutua gracia y recíproca donación, renunciando expresamente a cualquier acción o excepción tendiente a invalidar el presente Contrato.

SÉPTIMA: RESPECTO DEL NUEVO LOCAL

- 7.1 Conforme a lo establecido en la Cláusula Sexta del presente contrato, el saldo del precio del **INMUEBLE** será asumido mediante la transferencia en propiedad exclusiva a EL **VENDEDOR** del **NUEVO LOCAL**, valorizado en un monto de US\$ 519,250.00 (Quinientos Diecinueve Mil Doscientos Cincuenta y 00/100 Dólares Americanos), que incluye un mínimo de veinte estacionamientos.

- 7.2 Asimismo, las partes aceptan que si entre el **NUEVO LOCAL** que se transfiere y el valor establecido hubiere una diferencia menor a favor del **VENDEDOR**, dicha diferenciada deberá ser reembolsada en efectivo por el **COMPRADOR**. En caso contrario, si el valor resultara mayor a favor del **COMPRADOR**, aquel se obligará a donar el valor en exceso, renunciando expresamente a cualquier acción o excepción tendiente a invalidar el presente Contrato.



[Handwritten signature]



7.3 La aplicación de lo establecido en el Numeral 7.2 precedente, será aplicable en la oportunidad de aprobación del expediente técnico, de ser el caso. Cabe destacar, que el valor establecido a que se refiere el numeral precedente, deberá determinarse en el expediente técnico que será presentado por **EL COMPRADOR** y será aprobado por **EL VENDEDOR**. El reajuste del precio no será posible, luego de la aprobación del referido expediente.

7.4 Las características del **NUEVO LOCAL** son las siguientes:

7.4.1 El **NUEVO LOCAL** deberá ser entregado conforme a los requerimientos mínimos descritos en el Anexo N° 1 del presente contrato.

7.4.2 El **NUEVO LOCAL** tendrá como ingreso principal la Av. Venezuela e ingresos auxiliares por la Av. Huaraz.

7.4.3 El Área total útil construida del nuevo local denominado Centro de Atención y Recaudación para Grandes Clientes será de 1,000.00 m² (Área total asignada – Área Común = 1,000.00 m²).

7.4.4 El **NUEVO LOCAL** considera como mínimo un número de veinte (20) estacionamientos techados. Este valor no incluye el Impuesto General a las Ventas, el mismo que deberá ser asumido por el **COMPRADOR**.

7.5 La cantidad definitiva de los estacionamientos indicados estará sujeta a la aprobación de la licencia de construcción por parte de la Municipalidad respectiva, sin embargo, en ningún caso podrá ser menor de veinte (20) estacionamientos techados.

De tal modo, si la municipalidad respectiva determinase una cantidad de estacionamientos mayor al número antes descrito, entonces **EL COMPRADOR** se obliga a transferir los estacionamientos necesarios conviniendo con el **VENDEDOR** el precio respectivo.

7.6 La entrega del **NUEVO LOCAL** se deberá realizar dentro de un plazo máximo de tres (03) años, contados desde la suscripción del contrato. En dicho acto se suscribirá el Acta de Conformidad de Entrega del **NUEVO LOCAL**.

OCTAVA: OBLIGACIONES DEL VENDEDOR

Constituyen obligaciones del **VENDEDOR** las siguientes:

8.1 Entregar a **EL COMPRADOR** el Inmueble debidamente acumulado en una sola Unidad Inmobiliaria.

8.2 Suscribir la escritura pública que esta minuta origine y de ser el caso, cuanto documento público o privado, minuta, contrato o escritura pública adicional o aclaratoria que sea necesaria para lograr la inscripción registral del **INMUEBLE** a nombre del **COMPRADOR**.

8.3 **EL VENDEDOR** se obliga a entregar a **EL COMPRADOR** todos los documentos relacionados con el pago del Impuesto Predial y Arbitrios a la fecha de suscripción del Contrato.

8.4 Otras obligaciones derivadas del presente Contrato.



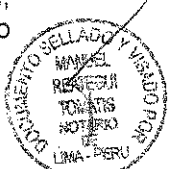
NOVENA: OBLIGACIONES DEL COMPRADOR

Constituyen obligaciones del **COMPRADOR** las siguientes:

- 9.1 Cumplir con el pago en efectivo del precio de venta, en la forma y oportunidad pactada en el Contrato.
- 9.2 Cumplir con la entrega en propiedad del **NUEVO LOCAL**, en la forma y oportunidad pactada en la Cláusula séptima del presente contrato.
- 9.3 Entregar la garantía de fiel cumplimiento del Contrato de Compraventa, con arreglo a lo establecido en la cláusula décimo cuarta del presente Contrato.
- 9.4 Entregar a **EL VENDEDOR** para su aprobación un expediente técnico del **NUEVO LOCAL**, dentro de un plazo máximo de treinta (30) días calendarios de suscrito el Contrato.
- 9.5 **EL COMPRADOR** declara conocer la zonificación del **INMUEBLE** que se transfiere.
- 9.6 **EL COMPRADOR** no podrá exigir al **VENDEDOR**, el otorgamiento de licencias de uso de agua, licencias de funcionamiento, certificados de inexistencia de restos arqueológicos, registros y permisos en general para la ejecución del proyecto de inversión contenido en su iniciativa privada, por carecer dichas entidades de competencia funcional para tales fines. En este sentido, las obtenciones de dichas licencias, certificados, registros y permisos, deberá gestionarlas directamente el **COMPRADOR** bajo su propia cuenta, costo y riesgo.
- 9.7 Suscribir la escritura pública que esta minuta origine y de ser el caso, cuanto documento público o privado, minuta, contrato o escritura pública adicional o aclaratoria que sea necesaria para lograr la inscripción registral del **INMUEBLE** a su nombre.
- 9.8 Recibir y adquirir el dominio del **INMUEBLE** en las condiciones establecidas en el presente Contrato.
- 9.9 **EL COMPRADOR**, de conformidad con el Artículo 1317º del Código Civil, formula renuncia irrevocable a invocar hechos de terceros o causas no imputables a él como justificación de incumplimiento de cualquiera de sus obligaciones.
- 9.10 Destinar el inmueble materia de la presente transferencia única y exclusivamente a los fines propuestos por la Iniciativa Privada denominada "Los Portales de Breña" que comprende el desarrollo de un proyecto inmobiliario (construcción de un conjunto residencial) de un mínimo de 264 departamentos en el marco del Programa Mi Vivienda y la construcción del **NUEVO LOCAL** para **EL VENDEDOR**.
- 9.11 Otras obligaciones derivadas del presente Contrato.

DÉCIMA: CARGAS Y GRAVÁMENES

- 10.1 **EL VENDEDOR** declara que a la fecha de suscripción del presente Contrato, a su leal saber y entender, no existe ninguna carga, gravamen, medida judicial, medida extrajudicial o medida cautelar, que en forma directa pueda limitar o



restringir la libre disposición del **INMUEBLE**.

10.2 Las partes pactan que la transferencia del **INMUEBLE** no queda sujeta a la obligación de saneamiento por evicción por parte del **VENDEDOR**. En caso se produjera la evicción, el **COMPRADOR** hace renuncia a la devolución del precio de transferencia del **INMUEBLE**.

UNDÉCIMA: DECLARACIONES Y GARANTÍAS DEL COMPRADOR

El **COMPRADOR** reconoce que celebra el Contrato sobre la base de las declaraciones y garantías que a continuación se señalan:

11.1 Que, en su oportunidad, aceptó libremente todas las modificaciones y precisiones propuestas por **PROINVERSIÓN** a la iniciativa privada, conforme al procedimiento establecido en la normatividad indicada en el numeral 1.1 y 1.2 de la cláusula primera.

11.2 Que, la compra del **INMUEBLE** es una decisión libre de toda influencia por parte del **VENDEDOR** o de **PROINVERSIÓN**.

11.3 Que, declara y garantiza al **VENDEDOR**, que es responsable de todas y cada una de las obligaciones a su cargo contenidas en el Contrato, así como de aquellas establecidas en la normatividad indicada en el numeral 1.1 y 1.2 de la cláusula primera.

11.4 Que, reconoce haber efectuado con la diligencia debida, por sí mismo o a través de personas autorizadas por él para tal efecto, la inspección del área del **INMUEBLE**, la revisión de títulos de propiedad, fichas registrales, planos y demás documentos con el objeto de determinar la real y verdadera situación del **INMUEBLE**. En este sentido, declara que su decisión de celebrar el Contrato, se basa exclusivamente en su propia revisión e investigación del **INMUEBLE** e información proporcionada por el **VENDEDOR**.

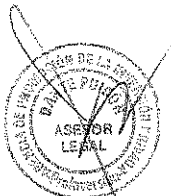
11.5 Que, de ser el caso, garantiza que ha recibido todas las autorizaciones societarias necesarias con el objeto de suscribir el Contrato. Asimismo, declara que la suscripción y entrega del Contrato por parte del **COMPRADOR**, la ejecución de todos los términos y condiciones contenidos en el mismo y todas las obligaciones aquí contempladas, han sido debidamente autorizadas mediante los actos societarios exigidos, de ser el caso, por los estatutos sociales del **COMPRADOR** y por la legislación nacional.

11.6 Que, declara y garantiza que se encuentra plenamente autorizado y en capacidad de asumir las obligaciones usuales en el ejercicio de sus actividades mercantiles en todas las jurisdicciones en que dicha autorización sea necesaria, ya sea por la naturaleza de las actividades o por la propiedad de los bienes.

11.7 Que, declara y garantiza que de acuerdo a la legislación nacional, no resulta necesario obtener autorizaciones adicionales a aquellas presentadas con la iniciativa privada, para la celebración de este Contrato y su ejecución.

11.8 Que, declara y garantiza que no existen disposiciones legales, judiciales, estatutarias, convencionales, sentencias no ejecutadas o disposiciones de otro tipo que le impidan celebrar o ejecutar el Contrato.

11.9 Que, se encuentra en capacidad de asumir todas las obligaciones que se deriven



de la suscripción del Contrato. Por tanto, las obligaciones contenidas en el Contrato les serán legalmente exigibles desde su celebración.

11.10 Que, asume la responsabilidad por la exactitud y veracidad de las declaraciones y garantías que ha formulado en esta cláusula.

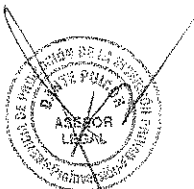
DÉCIMO SEGUNDA: DECLARACIONES Y GARANTÍAS DEL VENDEDOR

El **VENDEDOR** reconoce que celebra el Contrato sobre la base de las declaraciones y garantías que a continuación se señalan:

- 12.1 Que, ha facilitado al **COMPRADOR** toda la información que disponía en relación al **INMUEBLE**, que pudiera ayudarle a determinar la real y verdadera situación del **INMUEBLE**.
- 12.2 Que, para la venta del **INMUEBLE**, ha cumplido con las formalidades establecidas en la normatividad indicada en el numeral 1.1 y 1.2 de la cláusula primera, así como las demás disposiciones pertinentes de la legislación peruana.
- 12.3 Que, se encuentra debidamente facultado para celebrar el presente Contrato y para asumir y ejecutar las obligaciones en él contenidas.
- 12.4 Que, no existen requisitos que obliguen al **VENDEDOR** a obtener autorizaciones adicionales a las que ya tiene para celebrar el Contrato o para cumplir con sus obligaciones.
- 12.5 Que, no ha otorgado opciones, derechos o preferencias a persona alguna para adquirir el **INMUEBLE**.
- 12.6 Que, asume la responsabilidad por la exactitud y veracidad de las declaraciones y garantías que ha formulado en la presente cláusula.

DÉCIMO TERCERA: DISPOSICIONES TRIBUTARIAS RESPECTO A LA TRANSFERENCIA DEL INMUEBLE

- 13.1 El pago del Impuesto de Alcabala, conforme a lo establecido en el Artículo 23° del Decreto Legislativo N° 776 y el Artículo 25° del Decreto Supremo N° 156-2004-EF, es de cargo exclusivo de EL **COMPRADOR**.
- 13.2 El **COMPRADOR** asumirá la condición de contribuyente para efecto del pago del Impuesto Predial a partir del 1 de enero de 2011, de conformidad con lo establecido en el Artículo 10° del Decreto Legislativo N° 776.
- 13.3 Para efectos del pago de arbitrios, EL **COMPRADOR** deberá asumir el pago correspondiente desde la fecha de entrega del **INMUEBLE**.
- 13.4 Cualquier otro tributo directo o indirecto que pudiere afectar la transferencia del **INMUEBLE**, será de cargo exclusivo del **COMPRADOR**.
- 13.5 Es obligación de las Partes comunicar a la Municipalidad respectiva haber vendido y adquirido el **INMUEBLE**, presentando las declaraciones juradas a que se refiere el Artículo 14° del Decreto Supremo N° 156-2004-EF.



DÉCIMO CUARTA: DE LA FORMALIDAD A QUE ESTÁ SUJETO EL CONTRATO

14.1 A efectos de lograr la inscripción registral de la transferencia de dominio del **INMUEBLE** a favor del **COMPRADOR**, el **VENDEDOR** se compromete a cumplir y ejecutar lo estipulado en el numeral 8.2 de la cláusula Octava del presente Contrato.

Asimismo, las Partes acuerdan suscribir la escritura pública que esta minuta origine. Todos los gastos que ello irrogue, incluidos los notariales y registrales, serán de cargo del **COMPRADOR**.

14.2 Además de lo establecido en el numeral 14.1 de la presente cláusula, en caso sea necesario otorgar alguna minuta o escritura pública adicional o aclaratoria para perfeccionar la venta del **INMUEBLE**, las Partes se obligan a otorgar y suscribir tales documentos y a prestar su máxima colaboración para el cumplimiento de dichas formalidades. Cualquier gasto que ello irrogue, incluidos los notariales y registrales, será de cargo del **COMPRADOR**.

14.3 El **COMPRADOR** entregará al **VENDEDOR**, un testimonio de las escrituras públicas que se originen como consecuencia de lo señalado en los numerales 14.1 y 14.2 precedentes, y asumirá los gastos correspondientes.

DÉCIMO QUINTA: GARANTÍA DE FIEL CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE COMPRA VENTA

15.1 El **COMPRADOR** en mérito de la presente cláusula se obliga a cumplir lo siguiente:

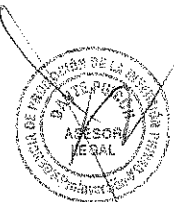
A la suscripción del presente Contrato, el **COMPRADOR** entrega al **VENDEDOR** a su entera satisfacción, una carta fianza bancaria N° 10250820, solidaria, irrevocable, incondicional, renovable y de realización automática sin beneficio de excusión, emitida por el Banco Scotiabank a favor del **VENDEDOR**, por un monto de US\$ 519,250.00 (Quinientos Diecinueve Mil Doscientos Cincuenta y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América), en garantía de fiel cumplimiento del Contrato de Compra Venta de **EL INMUEBLE**, así como de las demás obligaciones establecidas en el presente Contrato.

Dicha garantía deberá emitirse a favor del **VENDEDOR**.

15.2 La Carta fianza garantiza la entrega del **NUEVO LOCAL**, así como el cumplimiento del saldo del precio.

15.3 La Carta fianza deberá encontrarse vigente desde la suscripción del Contrato de Compraventa hasta 30 (treinta) días posteriores a la suscripción del Acta de Conformidad de Entrega del **NUEVO LOCAL**, descrita en el Numeral 7.6 del presente contrato.

15.4 Dicha garantía deberá ser renovada obligatoriamente cada año, en sus mismos términos y condiciones, y por la misma suma en que fue emitida originalmente. De no renovarse la Carta Fianza conforme a lo antes señalado, se procederá a la inmediata ejecución de la garantía, para lo cual bastará que el **VENDEDOR** comunique el incumplimiento del **COMPRADOR** y solicite el honramiento de la garantía.



DÉCIMO SEXTA: SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

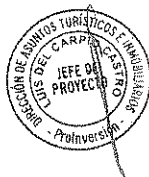
- 16.1 Todo litigio, controversia, desavenencia o reclamación resultante, relacionada o derivada de este acto jurídico o que guarde relación con él, incluidas las relativas a su validez, eficacia o terminación, incluso las del convenio arbitral, serán resueltas por un Tribunal Arbitral mediante arbitraje de derecho, de conformidad con el reglamento del Centro de Análisis y Resolución de Conflictos de la Pontificia Universidad Católica del Perú, a cuyas normas, administración y decisión se someten las Partes en forma incondicional, declarando conocerlas y aceptarlas en su integridad.
- 16.2 El Tribunal Arbitral estará conformado por tres (3) árbitros. Cada parte deberá nombrar a un árbitro. Una vez nombrados los dos árbitros, estos deberán designar a un tercer árbitro, el cual será el Presidente del Tribunal Arbitral. Para efectos del nombramiento de los árbitros se estará a lo establecido en el reglamento del Centro de Análisis y Resolución de Conflictos de la Pontificia Universidad Católica del Perú.
- 16.3 En caso que cualquiera de las Partes no designe a su árbitro, o habiendo sido los árbitros designados estos no se pusieran de acuerdo en la elección del tercer árbitro, el nombramiento del árbitro respectivo lo efectuará el Centro de Análisis y Resolución de Conflictos de la Pontificia Universidad Católica del Perú, de conformidad con su reglamento vigente.
- 16.4 El laudo arbitral deberá señalar a quién le corresponde los gastos y costos correspondientes al arbitraje.
- 16.5 Las Partes señalan que el laudo que se emita en el proceso arbitral será definitivo, inapelable y de cumplimiento obligatorio desde su notificación a las Partes.
- 16.6 Será de aplicación, en lo que resulte pertinente, las disposiciones contenidas en el Decreto Legislativo N° 1071 – Decreto Legislativo que norma el Arbitraje.

DÉCIMO SÉTIMA: RESPONSABILIDAD CONTRACTUAL

- 17.1 Ante el incumplimiento del **VENDEDOR**, respecto a la entrega del **INMUEBLE**, el **COMPRADOR** podrá resolver el presente Contrato.
- 17.2 Ante el incumplimiento del **COMPRADOR**, respecto a la entrega del **NUEVO LOCAL**, el **VENDEDOR** podrá resolver el presente Contrato.
- 17.3 Respecto a un supuesto de Caso Fortuito o Fuerza Mayor, será de aplicación lo dispuesto en el Título IX de la Sección Segunda del Código Civil. Toda controversia relativa a la acreditación de la causal de Caso Fortuito o Fuerza Mayor deberá resolverse de acuerdo a lo dispuesto en la Cláusula Décimo Sexta.
- 17.4 El presente contrato podrá ser resuelto por acuerdo de las partes.

DÉCIMO OCTAVA: RÉGIMEN DE SEGUROS

EL **COMPRADOR** deberá contratar las pólizas de seguros necesarias para cubrir su responsabilidad por cualquier siniestro que se produzca relacionado con el inmueble materia de transferencia y durante la ejecución del presente contrato.



DÉCIMO NOVENA: DE LOS DOMICILIOS DE LAS PARTES Y DEL INTERVINIENTE

- 19.1 El **COMPRADOR** acuerda mantener un domicilio en el Perú, para los efectos derivados del Contrato.
- 19.2 Toda comunicación a cualquiera de las Partes o al Interviniente, será por escrito y se entenderá válidamente realizada si es notificada en el domicilio que consta en la parte introductoria del Contrato.
- 19.3 Cualquier cambio de domicilio deberá ser notificado por escrito. De no realizarse tal comunicación, se entenderá que los domicilios consignados en este documento no han variado.
- 19.4 Cualquier notificación surgida de proceso legal o arbitral, se entenderá válidamente realizada en el domicilio señalado en el numeral 19.2 de la presente Cláusula.

VIGÉSIMA: LEGISLACIÓN

El Contrato se regirá por la legislación peruana. En todo lo no previsto en el Contrato, se aplicará la normatividad indicada en el numeral 1.1 y 1.2 de la cláusula primera, el Código Civil, la Ley General de Sociedades y demás normas pertinentes.

VIGÉSIMA PRIMERA: ANEXOS

Forman parte integrante del Contrato los siguientes anexos:

- 21.1 Anexo N° 1: Requerimientos Mínimos del **NUEVO LOCAL**
- 21.2 Anexo N° 2: Declaración de Interés de la Iniciativa Privada denominada "Los Portales de Breña"
- 21.3 Anexo N° 3: Iniciativa privada denominada Los Portales de Breña, presentada a PROINVERSIÓN por el **CONSORCIO MANTENIMIENTO Y OPERACIONES DEL PERÚ**
- 21.4 Anexo N° 4: Acuerdos del **COMITÉ** y de Consejo Directivo respectivos.

Las Partes contratantes y el Interviniente suscriben el Contrato en cuatro ejemplares, de igual tenor y valor legal, el día 11 del mes de marzo del año dos mil once.

Agregue usted señor Notario lo que fuere de ley, haga los insertos correspondientes, eleve la presente a Escritura Pública y curse los partes al Registro Público correspondiente.



[Handwritten signature]
SEDAPAL

[Handwritten signature]
CONSORCIO MANTENIMIENTO Y OPERACIONES DEL PERÚ S.A.C.



ANEXO N°1
REQUERIMIENTOS MÍNIMOS PARA EL NUEVO LOCAL DENOMINADO
CENTRO DE ATENCIÓN Y RECAUDACIÓN DE GRANDES CLIENTES.

i) Área total útil construida para oficinas y ambientes de atención a clientes: 1,000.00 m² (Área total asignada – Área Común = 1,000.00 m²).

ii) Características de las estructuras:

Estructura	Categoría	Descripción
Muros y Columnas	B	Columnas y vigas y/o placas de concreto armado y/o metálicas
Techos	C	Aligerados o losas de concreto armado horizontales

iii) Características de la infraestructura arquitectónica:

Elemento	Categoría	Descripción
Pisos	B	Mármol nacional o reconstituido, parquet fino (olivo, chonta o similar), cerámica importada, madera fina
Puertas y Ventanas	A	Aluminio pesado con perfiles especiales. Madera fina ornamental (caoba, cedro o pino selecto). Cristales templados
Revestimientos	C	Superficie caravista obtenida mediante encofrado especial, enchape en techos.
Baños	B	Baños completos importados con mayólica o cerámico decorativo
Instalaciones eléctricas y sanitarias	A	Aire acondicionado, iluminación especial, sistema hidroneumático, agua caliente y fría, intercomunicador, alarmas, ascensor, desagüe por bombeo, teléfono

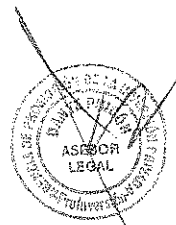
iv) Otros requerimientos

El ingreso principal por la Av. Venezuela e ingresos auxiliares por la Av. Huaraz.

Se deberá contar con rampas de acceso para personas con discapacidad, de acuerdo a lo establecido en la normatividad vigente.



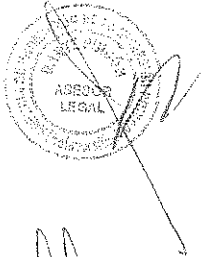
Me



Se deberá contar con veinte (20) estacionamientos techados como mínimo. La asignación de los estacionamientos se encontrará sujeta a la aprobación de la licencia de construcción por parte de la municipalidad respectiva; sin embargo, en ningún caso podrá ser menor de veinte (20) estacionamientos techados.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

